

주택건설사업계획(경미한 변경)승인 및 지형도면 고시

서울특별시 동작구 본동 441번지 일대 주택건설사업에 대하여 「주택법」 제15조의 규정에 의거 주택건설사업계획(경미한 변경)승인하고 같은법 제15조 제6항에 의하여 이를 고시하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의하여 도시관리계획(지구단위계획구역) 결정고시하고 같은법 제32조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2018년 11월 8일

서울특별시 동작구청장

1. 사업의 명칭 : 본동 장기전세주택 건립에 따른 주택건설사업
2. 사업주체 : 변경없음
 - 가. 성명 및 주소
주식회사 하나자산신탁 이 창 희
서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(하나금융그룹 강남사옥)
3. 사업시행자의 위치·면적 및 규모 : 변경없음
 - 가. 위치 : 서울특별시 동작구 본동 441 일대
 - 나. 면적 및 규모

구분	규 모			대지면적 (㎡)	건축 연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	조경면적 (㎡)	사업비 (천원)	사업기간 (사용검사 예정일)
	층수 (上/下)	동	세대수							
아파트	33/4	6	823	24,119.7	145,865.71	37.69	398.03	7,066.73	553,931,097	2021.03

4. 사업시행기간 : 변경없음
 - 가. 기정 : 2018. 4 ~ 2021. 3. 30.
5. 주택법 제19조 제1항의 규정에 의하여 의제되는 사항 : 변경

가. 국토의계획및이용에관한법률 제30조 규정에 의한 도시관리계획 (지구단위계획구역)의 결정 : 변경

1) 용도지역·구역에 관한 사항 : 변경

가) 지구단위계획구역 결정 : 변경

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
변경	본동 지구단위계획구역	동작구 본동 441번지 일대	29,733	감) 7	29,726	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	

■ 결정 사유서

구분	도면 표시번호	위 치	면적(㎡)	변경사유
변경	①	동작구 본동 441번지 일대	29,733 → 29,726	○지적분할 및 측량결과 반영에 따른 구역면적 감소 (감:7㎡)

■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



나) 용도지역 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합계	29,733	감) 7	29,726	100.0	
준주거지역	28,226	감) 7	28,219	94.9	
일반상업지역	1,507	-	1,507	5.1	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
노량진동 186-1번지 일대	준주거지역	준주거지역	28,226 →28,219	○지적분할 및 측량결과 반영에 따른 면적 감소 (감:7㎡) (28,226㎡ → 28,219㎡)

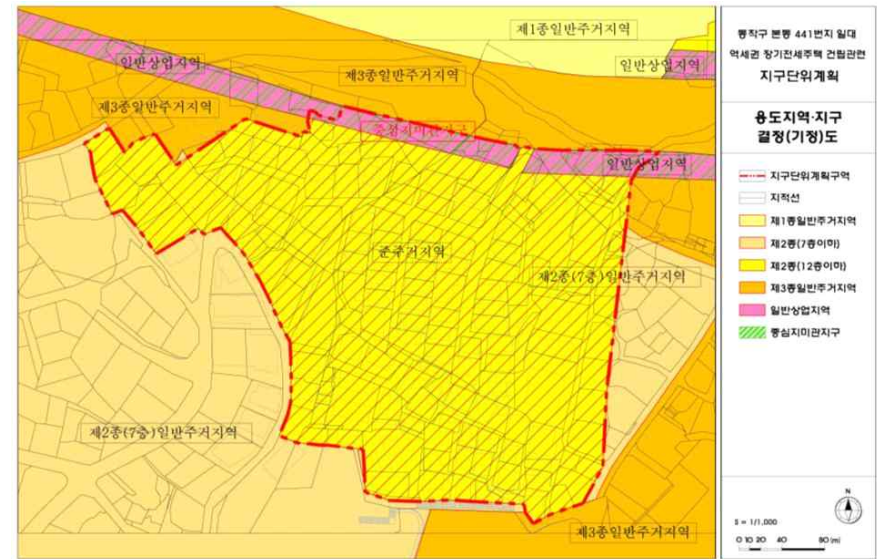
다) 용도지구 : 변경없음

■ 용도지구 결정 조서

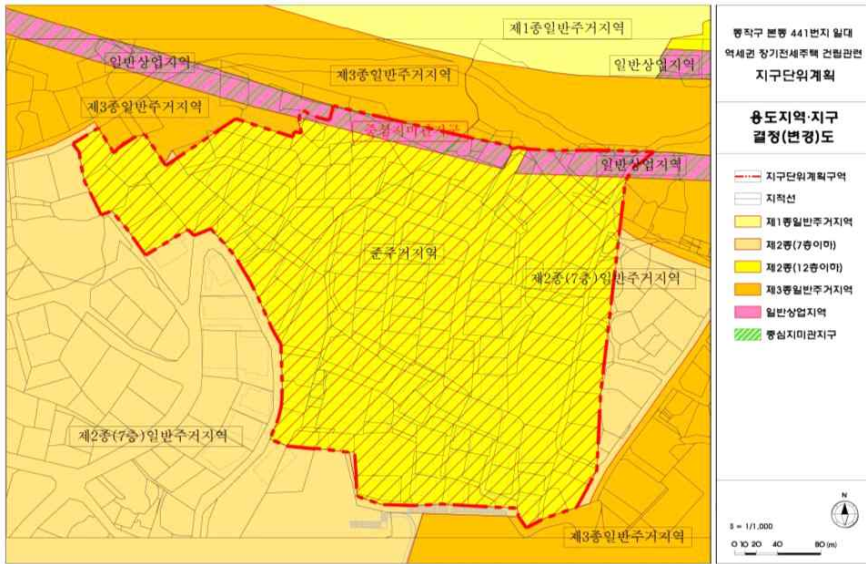
구분	도면 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	-	미관 지구	중심지 미관지구	서울역광장~구영동포구청 (노량진동191-3 ~ 본동 368-3)	217,734	8,725 (156)	12~20 (양측12)	서고시제164호 (1984.4.22.)	한강로지구 (노량진로변)

※ ()는 대상지 내

■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



2) 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경) 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
합계	2	302	4,031	-	-	-	-	-	-	2	302	4,031
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	155	2,035	-	-	-	-	-	-	1	155	2,035
소로	1	147	1,996	-	-	-	-	-	-	1	147	1,996

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	집산	155	본동 383-1	본동 443-4	일반 도로	-	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	
변경	소로	3	1	6~12	국지	147	본동 443-2	노량진동 205-293	일반 도로	-	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	

※ 도로의 규모 및 연장 등의 변화 없이 지적분할에 따른 측량결과에 따라 도로면적 감소

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-1	소로 3-1	도로 면적 변경 (1,998㎡ → 1,996㎡)	○ 지적분할에 따른 측량결과 반영을 위한 면적 조정 (감:2㎡) ※ 시설선 변경없음

나) 공공공지 : 변경없음

■ 공공공지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	본동 379-9번지 일대	580	-	580	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	

다) 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정(변경) 조서

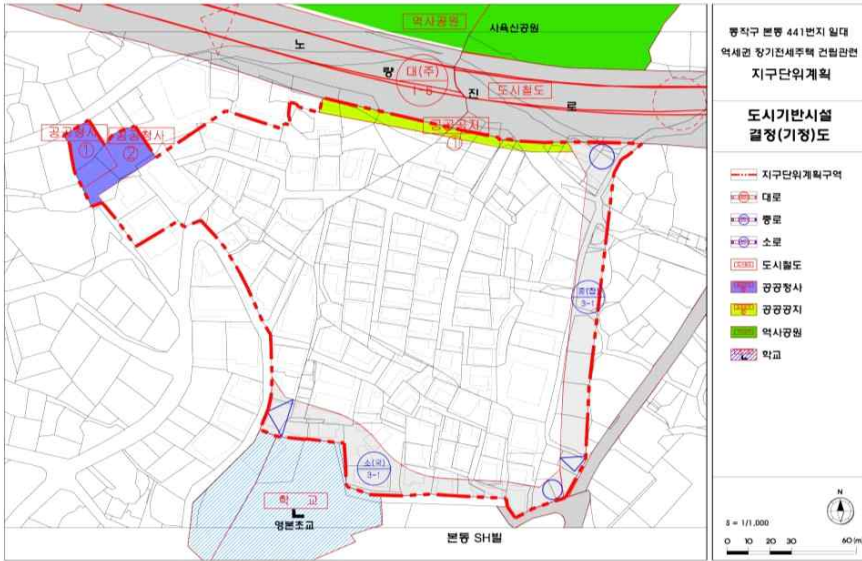
구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	노량진동 201 일대	415	-	415	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	
변경	②	공공청사	노량진동 205-329 일대	460	감) 5	455	동작구 고시 제2018-12호 (2018.2.22)	

※ 공공청사는 부지 및 건축물 일괄 기부채납(건축물 규모는 향후 활용계획과 연계하여 확정), 공공청사 부지는 추후 건축계획에 따라 합필 또는 공동개발 가능

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공청사	면적 변경 (460㎡ → 455㎡)	○ 지적분할에 따른 측량결과 반영을 위한 면적 조정 (감:5㎡)

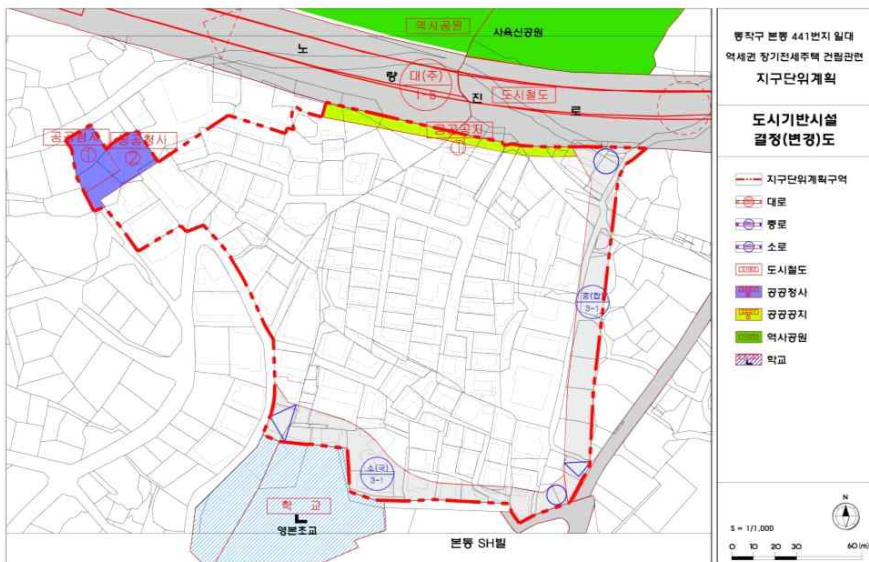
■ 도시기반시설 결정(기정)도



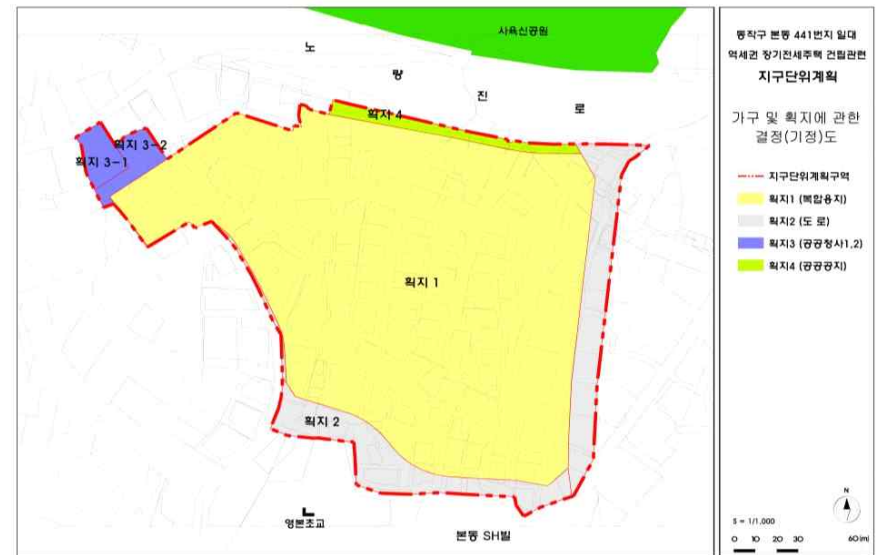
3) 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

구분	획지번호	위치	획지계획			비고
			기정	증감	변경	
합계	-	-	29,733.0	감) 7	29,726.0	
획지계획	소계	-	24,119.7	-	24,119.7	
	획지 1	본동 441번지 일대	24,119.7	-	24,119.7	복합용지
기반시설	소계	-	5,613.3	감) 7	5,606.3	
	획지 2	본동 383-1번지 일대	4,158.3	감) 2	4,156.3	도로
	획지 3-1	노량진동 201번지 일대	415.0	-	415.0	공공청사
	획지 3-2	노량진동 205-329번지 일대	460.0	감) 5	455.0	공공청사
	획지 4	본동 379-9번지 일대	580.0	-	580.0	공공공지

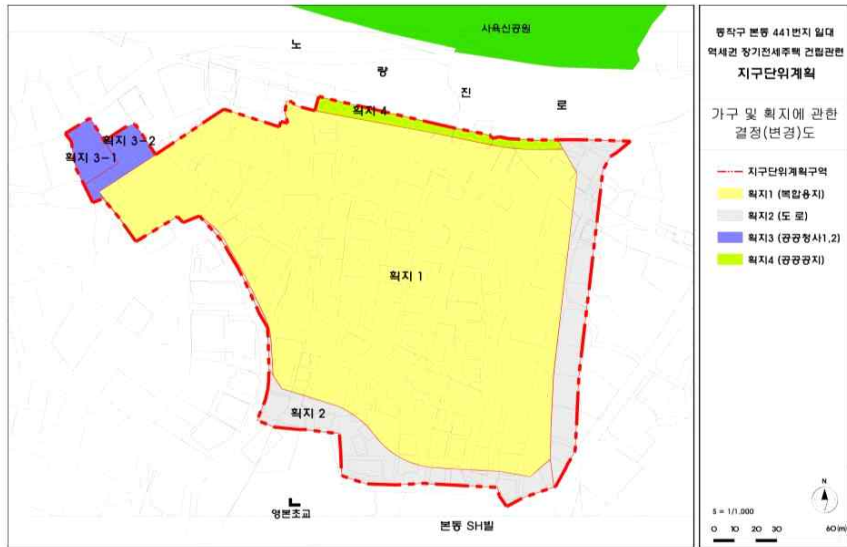
■ 도시기반시설 결정(변경)도



■ 가구 및 획지에 관한 결정(기정)도



■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도



4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

가) 건축물 용도에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(주상복합건물) - 제3호의 1층근린생활시설 - 제4호의 2층근린생활시설(안마시술소 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 - 제7호의 판매시설 - 제10호의 교육연구시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
불허용도	• 허용용도 이외의 용도

나) 건폐율에 관한 계획 : 변경없음

계획내용	비고
60% 이하	

다) 용적률에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용		비고	
	기정	변경	기정	변경
기준용적률	209.6% 이하	좌동	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 209.6% = $\{(19,482.7\text{m}^2 \times 200\%) + (3,979\text{m}^2 \times 250\%) + (658\text{m}^2 \times 250\%)\} / 24,119.7\text{m}^2$ 	좌동
(패키지) 허용용적률	400% 이하	좌동	<ul style="list-style-type: none"> • (패키지)허용용적률 : 장기전세주택 공급 + 지속가능형 건축구조 + 커뮤니티 지원시설 + 에너지효율 건축물 + 친환경건축물 + 선택항목(신재생에너지, 공공기여 방안, 역사문화 보전) 중 1개 	좌동
상한용적률	400% 이하	좌동	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 : 2차 역세권(역중심 반경 250~500m)을 감안하여 용적률 400% 이내 (도시건축공동위원회위원회, '09.12) 	좌동

라) 높이에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
최고높이	110m 이하	

마) 건축한계선에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 북측(노량진로변) 5m 계획 • 대상지 동측, 서측 및 남측 4m 계획 	

바) 장기전세주택 건설비율에 관한 계획 : 변경없음

역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준	계획내용	비고
<ul style="list-style-type: none"> • 전용면적 60㎡ 이하 : 60% 내외 • 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 30% 내외 • 전용면적 85㎡ 초과 : 10% 내외 ※ 일반분양주택이 전부 국민주택규모 이하인 경우로서 85㎡ 초과를 설계시 설비를 위한 계획 등으로 불합리한 경우 85㎡ 초과 주택을 건설하지 않을 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> • 전용면적 60㎡ 이하 : 71%(182세대) • 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 29%(76세대) 	-

사) 비주거시설의 건축 비율에 관한 계획 : 변경없음

역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준	비 고
<ul style="list-style-type: none"> 주택과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건축하여 지상 1층과 2층은 비주거로 설치하는 것을 권장한다. 이 경우 지상층 연면적 합계의 비율이 90% 미만으로 지상층에 건축하고 주택외의 시설은 지상층에 다음기준에 따라 건축을 권장한다. (1) 지상층 연면적의 10% 이상의 비주거시설 설치 (2) 위원회의 판단에 따라 입자여건을 고려 지하층에 설치 가능 단, 이 경우에도 지상층 비주거시설이 입자하는 건물의 지상 1층과 2층에 비주거 설치를 권장한다. 	<ul style="list-style-type: none"> 지상층 연면적 : 96,003.56㎡ 비주거시설 : 20,068.36㎡(18.5%) 지상층비주거시설 : 8,891.32㎡(9.26%) - 판매시설 : 2,236.97㎡(2.3%) - 근린생활시설 : 9,227.50㎡(9.6%) - 업무시설 : 4,668.49㎡(4.8%) - 교육연구시설 : 1,169.12㎡(1.2%) - 운동시설 : 2,587.49㎡(2.7%)

아) 용적률 적용에 관한 사항 : 변경

■ 허용용적률 인센티브(역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준) : 변경없음

구분	운영기준	계획내용	비고	
필수 항목	리모델링이 쉬운 구조	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 -각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평방향으로 통합하거나 분할할 수 있을 것 -구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것 -개별 세대 안에서 구획된 실(室)의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것 	<ul style="list-style-type: none"> 경과규정 적용기준(11.1.17)에 따라 지속가능형 건축구조로 변경하여 적용 	건축 심의 에서 인정 받음
	커뮤니티 지원시설	<ul style="list-style-type: none"> 장기전세주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡)이상 	<ul style="list-style-type: none"> 5.16%(4,432.86㎡) -지상층 공동주택 연면적(85,788.58㎡) 	추후 적용
	에너지효율 건축물	<ul style="list-style-type: none"> 「건축물의 에너지절약 설계기준」에 의한 에너지 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점이상 또는 「건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정」에 의한 에너지효율 2등급이상 인증 	<ul style="list-style-type: none"> 에너지효율2등급이상 인증 	분양 승인전 인증
	친환경 건축물	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 제65조 및 「친환경건축물의 인증에 관한 규칙」에 따라 적용 -환경영향평가 비대상 건축·주택사업도 우수등급이상 친환경 예비 인증 	<ul style="list-style-type: none"> 친환경우수등급(75점이상) 예비인증 	분양 승인전 인증

구분	운영기준	계획내용	비고	
선택 항목	신재생 에너지 사용	<ul style="list-style-type: none"> 「서울특별시 친환경 건축기준」 제5조에 따라 표준건축공사비의 1%이상 투자 또는 건물에너지 사용량의 1%이상을 신재생에너지에 의해 생산 	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택은 표준건축공사비의 1% 이상 	1개 항목 선택 적용
	공공기여 방안	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회에서 인정하는 경우 	-	공사시 감리자 설치 확인
	역사문화 보존계획	<ul style="list-style-type: none"> 역사문화 보존등을 위한 지구지정 여부 	-	
(패키지)허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 + 완화용적률 	<ul style="list-style-type: none"> 400% 	적용	

■ 부담률 산정 : 변경

구분	공공시설 부담률		비고
	기정	변경	
공공시설	5,613.3㎡(18.9%)	5,606.3㎡(18.9%)	※순부담
장기전세주택 무상양여지분	1,018.7㎡(3.4%)	1,024.3㎡(3.4%)	
합계	5,613.3㎡ + 1,018.7㎡ = 6,632㎡ (22.3%)	5,606.3㎡ + 1,024.3㎡ = 6,630.6㎡ (22.3%)	

※ 순부담이란 사유토지(국·공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외한다)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미한다.

■ 상한용적률 산정 : 변경

구분	산출결과		산출내역		비고
	기정	변경	기정	변경	
공공시설 제공면적	5,613.3㎡	5,606.3㎡	<ul style="list-style-type: none"> 도로(4,158.3㎡), 공공청사(875㎡), 공공공지(580㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 도로(4,156.3㎡), 공공청사(870㎡), 공공공지(580㎡) 	
가중치	1.0003	1.0002	<ul style="list-style-type: none"> 가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 1.0003 = 434.0% / 433.8% 	<ul style="list-style-type: none"> 가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 1.0002 = 433.9% / 433.8% 	
α	23.3%	23.2%	<ul style="list-style-type: none"> α = 공공시설 제공면적 / 공공시설부지 제공 후의 대지면적 = 5,613.3㎡ / 24,119.7㎡ = 23.3% 	<ul style="list-style-type: none"> α = 공공시설 제공면적 / 공공시설부지 제공 후의 대지면적 = 5,606.3㎡ / 24,119.7㎡ = 23.2% 	
상한용적률	400% 이내	400% 이내	<ul style="list-style-type: none"> 상한용적률 = 400% (1 + 1.3 × 1.0003 × 23.3%) = 521.2% ⇒ 400% 이내 	<ul style="list-style-type: none"> 상한용적률 = 400% (1 + 1.3 × 1.0002 × 23.2%) = 520.7% ⇒ 400% 이내 	
상한용적률			400% 이하		

■ 장기전세주택 건립관련 수립기준에 관한 사항 : 변경

구분	역세권 장기전세주택 건립관련 제1종지구단위계획	계획		비고
		기정	변경	
장기전세주택 건설비용	<ul style="list-style-type: none"> 현장여건 및 제도상 허용용적률까지 적용하지 못할 경우 완화된 용적률의 5/10을 초과하는 범위 안에서 설계상 적용한 증가용적률의 50/100 	<ul style="list-style-type: none"> 건축계획용적률 : 398.03% 완화된 용적률 : 188.43% Shift공급용적률 : 94.52% 	좌동	
공공시설 부담률	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 1단계 상향시 15% 이상 용도지역 3단계 상향시 25% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설(순부담) : 18.9%(5,613.3㎡) 장기전세주택 지분무상양여 : 3.4%(1,018.7㎡) ⇒ 총 6,632㎡(22.3%) 	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설(순부담) : 18.9%(5,606.3㎡) 장기전세주택 지분무상양여 : 3.4%(1,024.3㎡) ⇒ 총 6,630.6㎡(22.3%) 	<ul style="list-style-type: none"> 1단계 상향 (636.10㎡) 3단계 상향 (5,994.50㎡) ⇒ 공공시설 부담기준 22.3%(6,630.6㎡)
커뮤니티 지원시설	<ul style="list-style-type: none"> 휠트니스센터, 어린이집, 노인시설 등 입주자 및 지역주민들까지 포함하여 의사소통을 원활히 할 수 있는 시설설치 300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡)이상 	좌동	좌동	

* 장기전세주택 지분 및 커뮤니티지원시설의 세부시설 면적은 건축계획에 의해 산출된 수치임

5) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음
가) 교통처리계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
보행동선	<ul style="list-style-type: none"> 단지내 보행동선은 각 주동간의 연결이 원활하도록 계획 건축한계선을 통한 보행공간 확보 보도변 식재를 통해 쾌적한 보행환경 조성 단지내 주민운동공간, 어린이놀이터 등 오픈스페이스와의 연계 	
차량	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입 불허구간 : 노량진로에서 주진입로 진입 후 35m 구간에 대하여 차량출입을 불허하여 교통흐름을 원활히 하고자 함 주차 : 거주민 및 상가를 위하여 주차장 분리하여 설치(978대) 	

나) 공공보행통로에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
공공보행통로	주민들의 편리한 보행을 위해 보행자 부출입구에서 노량진로(35m) 및 공공청사로의 공공보행통로를 회랑형으로 지정	

다) 대지내 공지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
공개공지	노량진로(35m)와 주진입로(12m)의 교차부이며, 노들역과 가장 가까운 곳에 보행자를 위한 공개공지 설치	

라) 기타사항에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
건축한계선	보행환경을 위해 건축한계선을 노량진로변(북측)으로 5m, 동측 도로변으로 4m, 남측과 서측 도로변으로 4m 지정	
지붕형태	주동과 시각적 연속성을 이루는 형태의 상층부 계획	
입면계획	색채, 마감재 등을 이용한 저층/중층/고층부 차별화 자연친화적 출입구 확립	

■ 종합결정도



6. 기타 관계도서는 동작구청 주택과(☎ 820-9776)에 비치하여 토지소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

* 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.